



MINISTERUL FINANTELOR
DIRECȚIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE PLOIEȘTI

***TRATAMENTUL FISCAL APLICABIL VENITURILOR REALIZATE DE
PERSOANELE FIZICE DIN CEDAREA FOLOSINȚEI BUNURILOR.***

***MODALITAREA DE COMPLETARE A DECLARAȚIEI UNICE PRIVIND
IMPOZITUL PE VENIT ȘI CONTRIBUȚIILE SOCIALE DATORATE DE
PERSOANELE FIZICE ÎN CAZUL OBȚINERII ACESTOR VENITURI.***

Lectori:

Iulia DUMITRAȘCU - Inspector Superior D.G.R.F.P. Ploiești

Maria Magdalena GRIGORE - Consilier Superior Serviciul Asistență pentru
Contribuabili - A.J.F.P. Prahova

Nicoleta NICULESCU - inspector superior Registrul Contribuabili Dosare
Fiscale Persoane Fizice - A.J.F.P. Prahova

Baza legală

- ✓ Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Ordonanța Guvernului nr.16/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale;
- ✓ Ordinul Președintelui Agenției Naționale de Administrare Fiscală nr.2541/2022 pentru aprobarea modelului, conținutului, modalității de depunere și de gestionare a formularului 212 ‘Declarație unică privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice.’

1. Definirea veniturilor din cedarea folosinței bunurilor. Ce sunt aceste venituri?

Sunt veniturile, în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor **mobile și imobile**, obținute de către proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal .

În această categorie de venit **se cuprind** veniturile din:

- ✓ **închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și imobile din patrimoniul personal** (locuință, casă de vacanță, garaj, teren și altele asemenea, inclusiv a unor părți din acestea, utilizate în scop de reclamă, afișaj și publicitate, a căror folosință este cedată în baza unor contracte de închiriere/subînchiriere, uzufruct și altele asemenea).
- ✓ **arendarea bunurilor agricole, din patrimoniul personal;**
- ✓ **închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.**

Atenție! Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de **5 contracte de închiriere la sfârșitul anului fiscal**, - începând cu anul fiscal următor, califică aceste venituri în **categoria venituri din activități independente** și le supun regulilor de stabilire a venitului net pentru această categorie.

- iar **determinarea venitului net se realizează în sistem real** și se supune impunerii potrivit prevederilor cap. II - Venituri din activități independente, din Codul fiscal.

2. Contractul de închiriere (locațiune)

Contractul de locațiune- Potrivit Codului civil contractele de cedare a folosinței bunurilor sunt cuprinse în denumirea generică a contractelor de locațiune.

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită **locator**, se obligă să asigure celeilalte părți, numite **locatar**, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit **chirie**.

⌚ Locațiunea bunurilor imobile și mobile se numeste **ÎNCHIRIERE**.

⌚ Locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de **ARENDARE**.

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/modificarea acestuia, la organul fiscal competent.

În cazul contractelor de închiriere aflate în derulare la data de 1 ianuarie 2023, înregistrarea acestora la organul fiscal competent, trebuia efectuată în termen de cel mult 90 de zile, respectiv până la data de 31 martie 2023.

Cererea de înregistrare a contractelor de locațiune, însoțită de o copie a contractului de locațiune se depune prin mijloace electronice de transmitere la distanță sau la registratura organului fiscal central competent.

Formatul electronic al Cererii de înregistrare a contractelor de locațiune (C168) poate fi descărcat de pe site-ul www.anaf.ro, din secțiunea Servicii online/Descărcare declarații.

Pentru transmiterea pe cale electronică (prin Spațiul Privat Virtual) se accesează de pe site-ul ANAF, butonul Depunere declarație unică și alte formulare SPV - PF.

Conformitatea cu originalul a copiei se efectuează de către locator prin înscrierea mențiunii "conform cu originalul" și prin semnătura acestuia.

Organul fiscal central competent este:

- a) organul fiscal central în a cărui evidență locatorul este înregistrat ca plătitor de impozite, taxe și contribuții;
- b) organul fiscal central în a cărui rază teritorială locatorul, persoană fizică rezidentă, are domiciliul fiscal, potrivit legii;
- c) organul fiscal în a cărui rază teritorială se află bunul care face obiectul contractului de locațiune - în cazul persoanelor fizice nerezidente.

- Potrivit OG nr. 16 din 15 iulie 2022, pentru contractele încheiate începând cu 1 ianuarie 2023, contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare și cele din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, au obligația înregistrării contractului încheiat între părți, precum și a modificărilor survenite ulterior, **în termen de cel mult 30 de zile de la încheierea/producerea modificării acestuia**, la organul fiscal competent.
- Modificarea sau încetarea contractului de locațiune se înregistrează de locator la organul fiscal, prin depunerea cererii, având bifată în formular căsuța "Modificare" sau "Încetare", după caz, însoțită de documentele justificative.
- Data înregistrării contractului de locațiune, a modificărilor ulterioare sau a încetării acestuia este data înregistrării cererii pe portal, astfel cum rezultă din mesajul electronic de confirmare (recipisa de validare) sau data înregistrării acesteia la organul fiscal, după caz.

3. Închirieri și subînchirieri de bunuri mobile și/sau imobile din patrimoniul personal

Stabilirea venitului net anual din cedarea folosinței bunurilor

✓ **Venitul brut** din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendarea bunurilor agricole, **reprezintă totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți**, pentru fiecare an fiscal, *indiferent de momentul încasării acestora*. Venitul brut se majorează cu valoarea cheltuielilor ce cad în sarcina proprietarului, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

✓ În cazul veniturilor obținute din închirierea bunurilor mobile și imobile din patrimoniul personal, venitul brut se stabilește pe baza chiriei prevăzute în contractul încheiat între părți pentru fiecare an fiscal.

✓ În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut anual se determină pe baza chiriei lunare evaluate la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de BNR, din anul de realizare a venitului.

4. Stabilirea venitului anual impozabil

În vederea stabilirii venitului net anual se utilizează următoarele regimuri fiscale:

I. Regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare:

- se aplică în cazul veniturilor din închirieri de bunuri mobile/imobile obținute până la 31 decembrie 2022 în situația în care la data de 31 decembrie a anului anterior celui de impunere se aflau în derulare un număr de până la 5 contracte de închiriere, inclusiv și contribuabilii nu au optat pentru determinarea venitului net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate;

- se aplică în continuare pentru veniturile din arendă

În cadrul acestui regim de impozitare determinarea venitului net anual se efectuează prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea asupra venitului brut a cotei de 40%, reprezentând cheltuieli forfetare, pentru care nu trebuie să se prezinte documente justificative.

Atenție! Potrivit OG 16/2022 articolul 84, alineatul (3), începând cu veniturile aferente anului 2023:

"În cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor, altele decât veniturile din arendă și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, venitul brut reprezintă venitul impozabil."

II. Regimul de impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate se aplică:

- dacă la data de 31 decembrie a anului anterior celui de impunere se aflau în derulare un număr mai mare de 5 contracte de închiriere;
- dacă la data de 31 decembrie a anului anterior celui de impunere se aflau în derulare un număr mai mare de 5 camere de închiriat în cazul veniturilor din cedarea folosinței în scop turistic
- opțional, de către contribuabilii care aplică regimul de impozitare pe baza cotelor forfetare de cheltuieli.

Venitul net anual se determină pe baza datelor din contabilitate ca diferență între venitul brut și cheltuielile deductibile efectuate în scopul realizării de venituri, în conformitate cu evidența contabilă.

Contribuabilii care optează pentru determinarea venitului net din cedarea folosinței bunurilor în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, aplică regulile de impunere specifice veniturilor din activități independente și au obligația completării Registrului de evidență fiscală și pe cea de conducere a evidenței contabile.

- ✓ Opțiunea de a determina venitul net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, este obligatorie pe o perioadă de 2 ani fiscali consecutivi și se consideră reînnoită pentru o nouă perioadă dacă contribuabilul nu solicită revenirea la sistemul anterior, prin completarea declarației unice până la data de 25 mai, inclusiv, a anului următor expirării perioadei de 2 ani.
- ✓ Opțiunea pentru determinarea venitului net în sistem real se exercită prin completarea Declarației unice cu informații privind determinarea venitului net anual în sistem real și depunerea formularului la organul fiscal competent până la data de 25 mai, inclusiv, în cazul contribuabililor care au desfășurat activitate în anul precedent, respectiv în termen de 30 de zile de la începerea activității, în cazul contribuabililor care încep activitatea în cursul anului fiscal.
- ✓ Cota de impozitare este de 10% aplicată asupra venitului net.

III. Regimul de impozitare pe baza normelor de venit

Se aplică numai în cazul închirierii în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, indiferent de numărul de locuințe în care sunt situate acestea.

5. Venituri din bunuri sau drepturi care sunt deținute în comun

Venitul net obținut din exploatarea bunurilor și drepturilor de orice fel, **deținute în comun**, este considerat ca fiind obținut de proprietari, uzufructuari sau de alți deținători legali, înscriși într-un document oficial, **și se atribuie proporțional cu cotele-părți pe care aceștia le dețin în acea proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc.**

- Venitul net din cedarea folosinței bunurilor deținute **în comun pe cote-părți se repartizează între coproprietari proporțional cu cotele deținute de aceștia în coproprietate.**

- Venitul net din cedarea folosinței bunurilor deținute în comun **în devălmășie** se repartizează în mod egal între proprietarii comuni.

- Repartizarea venitului net conform prevederilor de mai sus se face în condițiile în care în contractul de cedare a folosinței se menționează că partea contractantă care cedează folosința este reprezentată de coproprietari.

În condițiile în care coproprietarii decid asupra unei alte împărțiri, se va anexa la contract un **act autenticat** din care să rezulte voința părților.

6. Contribuția de asigurări sociale de sănătate în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor pentru anul 2022.

✓ Contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent de regimul fiscal de impozitare aplicabil, datorează CASS pentru anul 2022, dacă realizează venituri, altele decât venituri din salarii și asimilate salariilor sau venituri din pensii, a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 12 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii Declarației unice .

✓ Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară se efectuează prin cumularea veniturilor nete din cedarea folosinței bunurilor cu veniturile nete din activități independente, drepturi de proprietate intelectuală, asocierea cu o persoană juridică, activități agricole, silvicultură și piscicultură, investiții, precum și din alte surse, realizate în anul 2022.

✓ Baza anuală de calcul al CASS o reprezintă echivalentul a 12 salarii minime brute pe țară în vigoare la data depunerii declarației, respectiv 30.600 lei.

✓ Cota de contribuție de asigurări sociale de sănătate este de 10%.

7. Contribuția de asigurări sociale de sănătate în cazul veniturilor din cedarea folosinței bunurilor pentru anul 2023.

Atenție! Potrivit OG 16/2022, contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, indiferent de regimul fiscal de impozitare aplicabil, începând cu veniturile aferente anului 2023 datorează CASS la o bază de 6, 12 sau 24 salarii minime brute pe țară, după caz, dacă estimează pentru anul curent venituri, altele decât venituri din salarii și asimilate salariilor sau venituri din pensii a căror valoare cumulată este cel puțin egală cu 6 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a Declarației unice ‘Capitolul II Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate’.

Începând cu veniturile aferente anului 2023, baza anuală de calcul al CASS o reprezintă:

- a) nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, respectiv 18.000 lei pentru anul 2023, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 6 și 12 salarii minime brute pe țară; respectiv între 18.000 lei și 35.999 lei;
- b) nivelul de 12 salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, respectiv 36.000 lei pentru anul 2023, în cazul veniturilor realizate cuprinse între 12 și 24 de salarii minime brute pe țară, respectiv între 36.000 lei și 71.999 lei;
- c) nivelul de 24 de salarii minime brute pe țară, în vigoare la termenul de depunere a declarației unice, respectiv 72.000 lei pentru anul 2023, în cazul veniturilor realizate de peste 24 de salarii minime brute pe țară, respectiv peste 72.000 lei.

- ✓ Persoanele fizice care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor stabilesc, declară contribuția de asigurări sociale de sănătate și depun Declarația unică Capitolul II *Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit* a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate până la data de 25 mai 2023, inclusiv, a anului pentru care se datorează contribuția.
- ✓ Persoanele fizice depun Declarația unică Capitolul I. *Date privind veniturile realizate până la termenul de 25 mai inclusiv a anului următor celui pentru care se stabilește contribuția datorată*, dacă realizează venituri peste plafoanele de 6, 12 sau 24 de salarii minime brute pe țară.
- ✓ În situația în care venitul realizat se încadrează în același plafon cu venitul estimat, contribuabilii nu au obligația depunerii Declarației unice Capitolul I. *Date privind veniturile realizate, în vederea stabilirii contribuției de asigurări sociale de sănătate*.
- ✓ **Cota de contribuție de asigurări sociale de sănătate este de 10%.**

8. Reguli generale de completare a Declarației unice

✓ Declarația unică se completează pe surse și categorii de venit, de către contribuabil sau de către împuternicitul/ curatorul fiscal al acestuia înscriind corect, complet și cu bună credință informațiile prevăzute de formular, corespunzătoare situației fiscale a contribuabilului.

✓ Persoanele care au realizat venituri din mai multe surse sau categorii de venit pentru care există obligația depunerii declarației unice vor completa câte o secțiune pentru fiecare categorie și sursă de venit, atât pentru veniturile realizate, cât și pentru veniturile estimate (respectiv secțiunile referitoare la datele privind impozitul pe veniturile realizate, pe surse și categorii de venit din România sau din străinătate și/sau datele privind impozitul pe veniturile estimate, pe surse și categorii de venit).

9. Rectificarea Declarației Unice

✓ Declarația rectificativă se utilizează pentru:

- corectarea impozitului pe venit, precum și a contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate de persoanele fizice;
- modificarea datelor de identificare a persoanei fizice;
- modificarea unor date referitoare la categoria/sursa veniturilor sau a nivelului acestora, potrivit legii;
- modificarea unor date referitoare la contribuția de asigurări sociale de sănătate;
- corectarea altor informații prevăzute de formular.

✓ La rectificarea declarației se vor avea în vedere următoarele:

- declarația inițială este declarația care nu are nicio bifă de rectificativă selectată;
- este permisă depunerea unei singure declarații inițiale;
- declarația rectificativă este declarația cu cel puțin o bifă de rectificativă selectată (la capitolul I sau capitolul II sau la ambele capitole);
- o declarație rectificativă care rectifică ambele capitole (capitolul I și capitolul II) trebuie să aibă ambele bife de rectificare selectate;
- declarația rectificativă se completează înscriindu-se toate datele și informațiile prevăzute în capitolul supus rectificării, inclusiv cele care nu diferă față de declarația inițială.

Contribuabilii pot rectifica impozitul pe venitul ori de câte ori constată o neconcordanță față de declarația anterioară, în termenul de prescripție.

10. Termenul de depunere a declarației unice

➤ până la data de 25 mai 2023, pentru:

- stabilirea și declararea impozitului pe venitul estimat din cedarea folosinței bunurilor a se realiza în anul 2023, precum și pentru stabilirea și declararea contribuțiilor sociale datorate pentru veniturile respective;
- declararea venitului realizat și definitivarea impozitului anual pe venit și a contribuțiilor sociale pentru anul 2022;
- exercitarea opțiunii privind destinația unei sume reprezentând până la 3,5% din impozitul datorat pe venitul net anual impozabil/câștigul net anual impozabil, pentru susținerea entităților nonprofit care se înființează și funcționează în condițiile legii și a unităților de cult, precum și pentru acordarea de burse private.

➤ în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului/încheierii contractului între părți, în cazul contribuabililor care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, altele decât veniturile din arendare;

➤ în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului în cazul contribuabililor care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din patrimoniul personal, în situațiile în care intervin modificări ale clauzelor contractuale sau în cazul rezilierii, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate între părți;

11. Cum se depune Declarația unică ?

Declarația se depune, împreună cu anexele completate, dacă este cazul, astfel:

a) prin mijloace electronice de transmitere la distanță:

✓ prin intermediul serviciului „Spațiul privat virtual”, disponibil pe www.anaf.ro;

✓ pe site-ul www.e-guvernare.ro.

Formularul electronic poate fi descărcat gratuit accesând www.anaf.ro, secțiunea Servicii online, subsecțiunea Declarații electronice - Descărcare declarații.

b) în format hârtie, direct la registratura organului fiscal sau prin poștă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire

Pentru a considera că declarația este depusă trebuie să dețineți o recipisă fără erori de validare.

12. Termenul și modalitățile de plată a impozitului și a contribuției de asigurări sociale de sănătate.

Termenul de plată al impozitului pe veniturile din cedarea folosinței bunurilor și a contribuției de asigurări sociale de sănătate, după caz, este **25 MAI**, inclusiv, a anului următor celui de realizare a veniturilor.

Contribuabilii își pot îndeplini obligațiile de plată stabilite prin declarația unică, astfel:

- ✓ prin virament bancar;
- ✓ în numerar, la unitățile Trezoreriei statului pe raza cărora aceștia își au domiciliul fiscal;
- ✓ prin mandat poștal la subunitățile poștale ale C.N. Poșta Română S.A.;
- ✓ on-line, cu cardul, prin intermediul platformei www.ghișeul.ro care este interconectată cu serviciul Spațiul Privat Virtual pus la dispoziție de ANAF;
- ✓ cu cardul bancar, la casieriile Trezoreriei Statului pe raza cărora își au domiciliul fiscal.

Plata obligațiilor stabilite prin declarația unică se realizează în **contul unic** de disponibil al unităților Trezoreriei pe raza cărora contribuabilii au domiciliul fiscal. Pe site-ul ANAF sunt publicate codurile IBAN aferente contului unic, în secțiunea Asistență contribuabili / Plata obligațiilor fiscale.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Formularul electronic 212 Declarație unică poate fi descărcat **gratuit** accesând site- ul www.anaf.ro, secțiunea **Servicii online**, subsecțiunea **Declarații electronice - Descărcare declarații**.

SAU

Accesând linkul:

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/Declaratii_R/declaratie_unica.html

Descărcați formularul pdf al Declarației Unice, ultima versiune, prin apăsarea butonului dreapta al mouse-ului pe linkul “soft A”, alegând “Save link as”.

ANAF
Agenția Națională de Administrare Fiscală

Declarația unică (212)	Denumire formular	Programe asistentă		Instrucțiuni/ Documentație
		PDF	JAVA	
200 201 204 208 209 220 221 223 224 230 600 603	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr. 2541/19.12.2022. Se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2022, precum și a impozitului estimat și a contribuțiilor sociale datorate, pe anul 2023. - publicat în data de 11.01.2023	soft A actualizat în data de 24.04.2023	soft J actualizat în data de 13.02.2023	Structura actualizat în data de 31.01.2023 Schema XSD
	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr. 2127/30.12.2021. Se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2021, precum și a impozitului estimat și a contribuțiilor sociale datorate, pe anul 2022. - publicat în data de 05.01.2022	soft A actualizat în data de 05.01.2022	soft J actualizat în data de 01.03.2022	Structura Schema XSD
	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr. 14/2021. Se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2020, precum și a impozitului estimat și a contribuțiilor sociale datorate, pe anul 2021. - publicat în data de 15.01.2021	soft A actualizat în data de 21.09.2021	soft J actualizat în data de 12.05.2021	Structura actualizat în data de 12.05.2021 Schema XSD actualizat în data de 05.06.2020
	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr. 139/2020 și OpANAF nr. 1107/2020. Se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2019, precum și a impozitului estimat și a contribuțiilor sociale datorate, pe anul 2020. - publicat în data de 27.01.2020	soft A actualizat în data de 24.08.2020	soft J actualizat în data de 22.06.2020	Structura actualizat în data de 22.06.2020 Schema XSD actualizat în data de 05.06.2020
	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr.49/2019. Se utilizează pentru declararea impozitului și contribuțiilor sociale datorate, pe veniturile realizate pe anul 2018, precum și a impozitului și contribuțiilor sociale datorate, pe veniturile estimate pe anul 2019. - publicat în data de 21.01.2019	soft A actualizat în data de 06.06.2019	soft J publicat în data de 26.09.2019	Schema XSD publicat în data de 21.03.2019 Structura publicat în data de 06.01.2020

Informare completare și validare declarația unică

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Declarația unică (212)	Denumire formular	Programe asistență		Instrucțiuni/ Documentație
		PDF	JAVA	
200	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr. 2541/19.12.2022. Se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2022, precum și a impozitului estimat și a contribuțiilor sociale datorate, pe anul 2023. - publicat în data de 11.01.2023	soft A		Structura
201		actualizat 24.04		
204				
208				
209				
220	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr. 2127/30.12.2021. Se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2021, precum și a impozitului estimat și a contribuțiilor sociale datorate, pe anul 2022. - publicat în data de 05.01.2022	soft A		Structura
221		actualizat 05.01		
223				
224				
230				
600	Declarație unică (212) - privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice, conform OpANAF nr. 14/2021. Se utilizează pentru declararea	soft A	soft J	Structura
603				

- Open link in new tab
- Open link in new window
- Open link in incognito window
- Save link as...
- Copy link address
- Inspect

Deschideți link-ul și salvați Declarația unică pe stația de lucru

dcUnica_2023-v1.0.3_25042023.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Home Tools dcUnica_2023-v1.0.3_25042023.pdf x

133%

Istoric versiuni Asistentă Raportează o problema tehnica

VALIDEAZĂ FORMULARUL

ANAF
Agenția Națională de Administrare Fiscală

DECLARAȚIE UNICĂ
privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice

Anexa nr.1
212

Acest formular se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2023.
NU efectuați import de date din versiuni mai vechi ale Declarației unice D212

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Versiune: A1.0.3/25.04.2023 Suma de control:

FORMULAR NEVALIDAT

Semnatura electronica

A. DATE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

A.1.Nume A.2.Inițiala tatălui A.3.Prenume A.4.Cod de identificare fiscală (CNP/ NIF)

A.5.Adresa

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Toate câmpurile aflate în chenar roșu sunt obligatorii.

A. Date de identificare a contribuabilului

1. În caseta "**Cod de identificare fiscală**" se completează codul numeric personal al contribuabilului sau numărul de identificare fiscală atribuit de către Agenția Națională de Administrare Fiscală cu ocazia înregistrării fiscale, după caz.

2. În caseta "**Cod de identificare fiscală din străinătate**" se înscrie codul de identificare fiscală al contribuabilului nerezident, emis de autoritatea fiscală din statul al cărui rezident este persoana fizică nerezidentă.

3. Rubrica "**Nerezident**" se bifează de contribuabilii care la momentul realizării venitului aveau calitatea de nerezidenți.

4. Rubrica "**Țara de rezidență**" se completează numai în situația beneficiarului de venit nerezident, care va înscrie țara în care este rezident fiscal la momentul realizării venitului.

5. În rubricile "**Nume**" și "**Prenume**" se înscriu numele și prenumele contribuabilului.

6. Rubricile privind adresa se completează, după caz, cu datele privind adresa domiciliului fiscal al contribuabilului.

7. În rubrica "**Cont bancar (IBAN)**" se înscrie codul IBAN al contului bancar al contribuabilului - camp care nu este obligatoriu de completat.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

B Date privind secțiunile completate

Se bifează rubricile corespunzătoare secțiunilor completate, conform categoriilor de venituri realizate/estimate.

Capitolul I "Date privind impozitul pe veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate pentru anul de impunere 2022"

Subsecțiunea 1 "Date privind impozitul pe veniturile realizate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli"

În cazul contribuabililor care au realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor, subsecțiunea se completează de către persoanele fizice care, în anul de raportare, au realizat venituri în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute în calitate de proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal, pentru care venitul net se determină în sistem real sau pe baza cotelor forfetare de cheltuieli.

În funcție de categoria de venit distingem:

a) Venituri din cedarea folosinței bunurilor, **altele** decât cele calificate în categoria venituri din activități independente și cele în scop turistic

b) Venituri din cedarea folosinței bunurilor calificate în categoria **venituri din activități independente** ;

c) Venituri din cedarea folosinței bunurilor, **în scop turistic**

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

1. Venituri din cedarea folosinței bunurilor, **alte** decât cele calificate în categoria venituri din activități independente și cele în scop turistic

✓ În categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor, **alte** decât cele calificate în categoria venituri din activități independente și cele în scop turistic, se cuprind **veniturile realizate de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile**, obținute în calitate de proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali.

✓ *Subsecțiunea nu se completează de contribuabilii care au realizat venituri din arendă și/sau din cedarea folosinței bunurilor pentru care chiria este exprimată în lei și care nu au optat pentru stabilirea venitului net anual în sistem real, iar la sfârșitul anului anterior celui de raportare nu sunt îndeplinite condițiile pentru calificarea veniturilor în categoria veniturilor din activități independente.*

✓ Persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, **completează câte o subsecțiune pentru fiecare sursă de venit.**

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Home Tools model.pdf x

154%

I.1.1.A.DATE PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ

I.1.1.A.1.Categoria de venit

[INFO](#)

Persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, completează câte o secțiune pentru fiecare sursă de venit.

Completați la litera A:

- 2.Determinarea venitului net
- 5.Date de identificare a bunului pentru care se cedează folosința;
- 6.Contractul de închiriere, dacă este cazul;
- 7.Data începerii activității, 8.Data încetării activității se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

☐	1. Activități independente
☐	2. Drepturi de proprietate intelectuală
☒	3. Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4 și pct.5)
☐	4. Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente
☐	5. Cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic
☐	6. Activități agricole
☐	7. Silvicultură
☐	8. Piscicultură
☐	9. Transferul titlurilor de valoare și orice alte operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, precum și transferul aurului de investiții
☐	10. Alte surse definite conform art.114 din Codul fiscal

I.1.1.A.2.Determinarea venitului net

[INFO](#)

☐	1. Sistem real
☐	2. Cote forfetare de cheltuieli

Căsuța '**Sistem real**' se bifează de către contribuabilii care determin venitul net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

Căsuța '**Cote forfetare de cheltuieli**' se bifează de contribuabilii care determină venitul net din cedarea folosinței bunurilor prin deducerea din venitul brut a cotei forfetare de cheltuieli de 40%.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

2. Venituri din cedarea folosinței bunurilor calificate în categoria venituri din **activități independente** ;

✓În categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor calificate venituri din activități independente se cuprind **veniturile din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere**/subînchiriere, calificate în categoria venituri din activități independente (la sfârșitul anului fiscal precedent celui de raportare au realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere/subînchiriere și începând cu anul de raportare califică aceste venituri în categoria venituri din activități independente).

✓În cazul contribuabililor care au realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere sau subînchiriere, veniturile și cheltuielile luate în calcul pentru stabilirea venitului net anual/pierderii fiscale anuale sunt cele realizate de la nivelul tuturor contractelor de închiriere/subînchiriere aflate în derulare în anul de impunere, cu excepția contractelor de arendare a bunurilor agricole.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Home Tools model.pdf x

3 / 8 154%

I.1.1.A.DATE PRIVIND ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ

I.1.1.A.1.Categoria de venit

INFO

Completați la litera A:

- 2.Determinarea venitului net = Sistem real
- 5.Date de identificare a bunului pentru care se cedează folosința;
- 6.Contractul de închiriere, dacă este cazul;
- 7.Data începerii activității, 8.Data încetării activității se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

☐	1. Activități independente
☐	2.Drepturi de proprietate intelectuală
☐	3.Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4 și pct.5)
☒	4.Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente
☐	5.Cedarea folosinței bunurilor, în scop turistic
☐	6.Activități agricole
☐	7.Silvicultură
☐	8.Piscicultură
☐	9.Transferul titlurilor de valoare și orice alte operațiuni cu instrumente financiare, inclusiv instrumente financiare derivate, precum și transferul aurului de investiții
☐	10.Alte surse definite conform art.114 din Codul fiscal

I.1.1.A.2.Determinarea venitului net

INFO

☒	1.Sistem real
☐	2.Cote forfetare de cheltuieli

10.Alte surse definite conform art.114 din Codul fiscal

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Home Tools model.pdf x ? Sign In

3 / 8 154% Share

Incepeti sa tastati cod CAEN, apoi selectati din lista valoarea dorita

I.1.1.A.5.Sediul/ Datele de identificare a bunului pentru care se cedează folosința	IMOBILE CLĂDIRI TERENURI ADRESA LOC STR NR BL ET AP MOBILE AUTOVEH/AUTOTURISME TRACTOARE MAȘINI AGRICOLE ȘALUPE IAHTURI ȘI ALTE MIJLOACE DE TRANSPORT TIPUL ANUL DE FABRICAȚIE NR DE SAȘIU ALTE BUNURI DENUM DESCRIERE DETALIATA CU IDENTINT DETALIATA	
I.1.1.A.6.Documentul de autorizare/Contractul de asociere/Închiriere	1.Numar document	2.Data
**) Se completează de către persoanele fizice cu handicap grav ori accentuat care realizează venituri din activități independente, din drepturi de proprietate intelectuală, din activități agricole, silvicultură și piscicultură, scutite de la plata impozitului pe venit.	I.1.1.A.7.Data începerii activității	I.1.1.A.8.Data încetării activității
	I.1.1.A.9.Numar zile de scutire **)	

Salt la punctul B

5.Date de identificare a bunului pentru care se cedeaza folosința;

6.Contractul de inchiriere, se înscriu, numai dacă este cazul, numărul sub care a fost înregistrat la organul fiscal contractul încheiat între părți și data înregistrării acestuia.

7.Data începerii activității, 8.Data încetării activității se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Completarea subsecțiunii “Date privind impozitul anual datorat” de către contribuabilii care au realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor, pentru care **venitul net se determină pe baza cotelor forfetare de cheltuieli**

✓ **"Venit brut"** - totalitatea sumelor în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură stabilite potrivit contractului încheiat între părți pentru anul fiscal de raportare, indiferent de momentul plății acestora, majorate cu valoarea cheltuielilor ce cad, conform dispozițiilor legale, în sarcina proprietarului, uzufructuarului sau a altui deținător legal, dacă sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

Reprezintă venit brut și valoarea investițiilor la bunurile mobile și imobile ale proprietarului, uzufructuarului sau ale altui deținător legal, care fac obiectul unor contracte de cedare a folosinței bunurilor, inclusiv al contractelor de comodat, și care sunt efectuate de cealaltă parte contractantă.

În situația în care chiria reprezintă echivalentul în lei al unei valute, venitul brut anual se determină pe baza chiriei lunare evaluate la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României, din anul de realizare a venitului.

✓ **"Cheltuieli deductibile, potrivit legii"** - suma rezultată prin aplicarea cotei de 40% la venitul brut, reprezentând cheltuieli deductibile aferente venitului.

✓ **"Venit net anual"** - suma reprezentând diferența dintre venitul brut și cheltuielile aferente deductibile.

✓ **"Venit net anual impozabil"** - se înscrie venitul net anual .

✓ **"Impozit anual datorat"** - se înscrie suma rezultată prin *aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra valorii înscrise la Venit net anual impozabil*

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

model.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Edit View Window Help

Home Tools model.pdf x

Sign In

Share

Comment

Close

I.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL DATORAT

(lei)

INFO

Completați la litera B:

- 1.Venit brut - obligatoriu;
- 2.Cheltuieli deductibile = rd.1 x 40/ 100
- 3.Venit net anual(rd.1 - rd.2)
- 6.Venit/câștig net anual impozabil/venit net anual recalculat(rd.3);
- 8.Impozit pe venitul/câștigul net anual impozabil datorat (rd.6 x 10/ 100).

1.Venit brut	1.500
2.Cheltuieli deductibile, potrivit legii	600
3.Venit net anual(rd.1-rd.2)/ Câștig net anual	900
4.Pierdere fiscală anuală (rd.2.-rd.1)/Pierdere netă anuală	
5.Pierderi fiscale/nete anuale reportate din anii precedenți	
6.Venit/câștig net anual impozabil/Venit net anual recalculat (rd.3- rd.5) /Câștig/ Venit impozabil	900
7.Venit net anual impozabil redus *** (acest camp permite suprascriere)	
8.Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat (rd.6. x 10% sau rd.7. x 10%) ****)	90

13:33 03.05.2023

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Completarea subsecțiunii “Date privind impozitul anual datorat” de către contribuabilii care au realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor, pentru care **venitul net se determină în sistem real, pe baza datelor din contabilitate**

✓“**Venit brut**” - suma reprezentând veniturile totale și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură încasate în anul de raportare.

✓“**Cheltuieli deductibile, potrivit legii**” - suma reprezentând cheltuielile efectuate în scopul desfășurării activității, care îndeplinesc condițiile generale pentru a putea fi deduse, în funcție de natura acestora.

✓“**Venit net anual**” - suma reprezentând diferența dintre venitul brut (rd. 1) și cheltuielile aferente deductibile (rd. 2), se completează numai dacă venitul brut este mai mare decât cheltuielile deductibile.

✓“**Pierdere fiscală anuală**” - suma reprezentând diferența dintre cheltuielile deductibile (rd. 2) și venitul brut (rd. 1), se completează numai dacă cheltuielile deductibile sunt mai mari decât venitul brut.

✓“**Pierderi fiscale anuale reportate din anii precedenți**” - suma reprezentând pierderi fiscale anuale reportate din anii precedenți potrivit Codului fiscal.

✓“**Venit net anual impozabil**” - venitul net anual impozabil reprezentând diferența dintre venitul net anual (rd. 3) și pierderi fiscale anuale reportate din anii precedenți (rd. 5).

✓“**Impozit anual datorat**” - suma rezultată prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra valorii înscrise la rd. 6.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

model.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Edit View Window Help

Home Tools model.pdf x

159%

Share

Comment

Close

I.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL DATORAT (lei)

INFO

Completați la litera B:

- 1.Venit brut - obligatoriu;
- 2.Cheltuieli deductibile, dacă este cazul;
- 3.Venit net anual(rd.1 - rd.2), dacă rd.1 > rd.2;
- 4.Pierdere fiscală anuală(rd.2 - rd.1), dacă rd.2 > rd.1;
- 5.Pierderi fiscale/nete reportate din anii precedenți, dacă este cazul;
- 6.Venit/câștig net anual impozabil/venit net anual recalculat(rd.3 - rd.5), dacă este cazul;
- 8.Impozit pe venitul/câștigul net anual impozabil datorat (rd.6 x 10/ 100).

1.Venit brut	2.500
2.Cheltuieli deductibile, potrivit legii	200
3.Venit net anual(rd.1-rd.2)/ Câștig net anual	2.300
4.Pierdere fiscală anuală (rd.2.-rd.1)/Pierdere netă anuală	
5.Pierderi fiscale/nete anuale reportate din anii precedenți	
6.Venit/câștig net anual impozabil/Venit net anual recalculat (rd.3- rd.5) /Câștig/ Venit impozabil	2.300
7.Venit net anual impozabil redus *** (acest camp permite suprascrisiere)	
8.Impozit anual datorat/Impozit pe venit datorat (rd.6. x 10% sau rd.7. x 10%) ****)	230

Pierderi fiscale/nete reportate din anii precedenți

13:41 03.05.2023

Subsecțiunea a 2-a "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate datorată"

✓ Se completează de către *persoanele fizice care au estimat* în anul fiscal 2022 un venit net/brut anual cumulat din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri mai mic decât nivelul a 12 salarii minime brute pe țară, iar venitul net/brut anual cumulat realizat este cel puțin egal cu nivelul a 12 salarii minime pe țară, în vigoare în anul 2022 pentru care se datorează contribuția.

✓ Încadrarea în plafonul anual de cel puțin 12 salarii minime brute pe țară, în vigoare în anul 2022, respectiv 30600 lei, se efectuează prin cumularea următoarelor:

- veniturile nete/brute/norme de venit realizate din activități independente, venituri din drepturi de proprietate intelectuală; venituri din asocierea cu o persoană juridică; venituri din cedarea folosinței bunurilor; venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură;
- venitul și/sau câștigul net din investiții; în cazul veniturilor din dobânzi se iau în calcul sumele încasate, iar în cazul veniturilor din dividende se iau în calcul dividendele încasate, distribuite începând cu anul 2018;
- venitul brut și/sau venitul impozabil din alte surse.

✓ În cazul în care *persoanele fizice care au estimat* că realizează în anul fiscal curent veniturile de mai sus peste plafonul minim de 12 salarii minime, au realizat un venit net/brut anual cumulat sub nivelul a 12 salarii minime brute pe țară, iar în anul fiscal de impunere nu au avut calitatea de salariat și nu s-au încadrat în categoriile de persoane exceptate de la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate, acestea datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate la o bază de calcul echivalentă cu 6 salarii minime brute pe țară și depun declarația unică.

1.Venituri realizate pentru încadrarea ca plătitor de CASS

Tabelul se completează cu suma veniturilor realizate din România și din afara României, pentru fiecare din categoriile de la pct.27 (conform Anexa nr.2, Instrucțiuni de completare a formularului), cu respectarea legislației europene aplicabile în domeniul securității sociale, precum și a acordurilor privind sistemele de securitate socială la care România este parte, pentru care există obligația declarării în România.

ATENȚIE:
Toate campurile sunt obligatorii.
Dacă nu aveți venit realizat la sursa de venit precizată într-un camp , atunci completați randul corespunzător cu 0 (zero).

Categorie	Sumă (RON)
1.1.Venit din activități independente	0
1.2. Venit din drepturi de proprietate intelectuală	0
1.3.Venit distribuit din asocieri cu persoane juridice, contribuabili potrivit prevederilor titlului II, titlului III sau Legii nr. 170/2016	0
1.4.Venit din cedarea folosinței bunurilor	25.000
1.5.Venit și/sau câștig din investiții	8.000
1.6.Venit din activități agricole, silvicultură și piscicultură	0
1.7.Venit din alte surse	0
TOTAL	33.000

2.Baza anuală de calcul a CASS (Nr. luni x Salariul minim) Pentru anul 2022, salariul minim = 2.550 lei

Baza anuală de calcul a CASS	30.600
------------------------------	--------

3.CASS datorată (rd.2 x 10%)

CASS datorată	3.060
---------------	-------

"Baza anuală de calcul al CASS" se completează cu suma reprezentând plafonul minim de 12 salarii minime pe țară, în vigoare pentru anul pentru care se datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate, ***în cazul în care venitul net/brut anual cumulat realizat este mai mare sau cel puțin egal cu plafonul minim*** stabilit, potrivit legii;

[illegible]

"Baza anuală de calcul al CASS" se completează cu suma reprezentând baza de calcul echivalentă cu 6 salarii minime brute pe țară, ***în cazul persoanelor fizice aflate în situația în care au estimat un venit net/brut anual cumulat peste nivelul a 12 salarii minime brute pe țară, iar venitul net/brut anual cumulat realizat este sub nivelul a 12 salarii minime brute pe țară și care în anul fiscal precedent de impunere nu au avut calitatea de salariat și nu s-au încadrat în categoriile de persoane exceptate de la plata contribuției de asigurări sociale de sănătate.***

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Capitolul II "Date privind impozitul pe **veniturile estimate/norma de venit** a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate **pentru anul 2023**

Subsecțiunea 1 "Date privind impozitul pe veniturile estimate din România, impuse în sistem real/pe baza cotelor forfetare de cheltuieli"

✓ În cazul contribuabililor care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor subsecțiunea se completează de către persoanele fizice care, în anul de impunere, realizează venituri în bani și/sau în natură, provenind din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile, obținute în calitate de proprietar, uzufructuar sau alt deținător legal:

a) venituri din cedarea folosinței bunurilor calificate în categoria venituri din activități independente;

b) venituri din cedarea folosinței, altele decât cele de la lit. a).

✓ Subsecțiunea se completează pentru:

a) declararea veniturilor și cheltuielilor estimate a se realiza în anul de impunere;

b) stabilirea de către contribuabil a impozitului anual estimat pentru anul de impunere;

c) modificarea modului de determinare a venitului net

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

- ✓ *Subsecțiunea nu se completează de contribuabilii care realizează venituri din arendare, pentru care impozitul este reținut la sursă de plătitorul venitului; precum și din închirierea în scop turistic a camerelor situate în locuințe proprietate personală, pentru care venitul se declară în anul următor celui de realizare.*
- ✓ În situația în care intervin modificări ale clauzelor contractuale sau în cazul rezilierii, în cursul anului fiscal, a contractelor încheiate între părți în care chiria este exprimată în lei sau reprezintă echivalentul în lei al unei sume în valută, **venitul se recalculează de către contribuabil prin completarea corespunzătoare a subsecțiunii.**
- ✓ Persoanele fizice care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, completează câte o subsecțiune pentru fiecare sursă de venit.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

model.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Edit View Window Help

Home Tools model.pdf x

159%

Sign In

Share

II.1.1.A.1. Categoria de venit

INFO

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, completează câte o secțiune pentru fiecare sursă de venit.

Completați la litera A:

ATENȚIE: Pentru această categorie de venit și dacă Determinarea venitului net este diferită de Sistem real TREBUIE să precizați în mod obligatoriu dacă veniturile se obțin în valută sau în lei!

- 2. Determinarea venitului net este secțiune opțională, poate fi selectată doar opțiunea Sistem real
- 5. Date de identificare a bunului pentru care se cedează folosința;
- 6. Contractul de închiriere;
- 7. Data începerii activității, 8. Data încetării activității și 9. Data suspendării activității se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

II.1.1.A.2. Determinarea venitului net

Pentru Cedarea folosinței bunurilor (altel...

☐	1. Activități independente
☐	2. Drepturi de proprietate intelectuală
☒	3. Cedarea folosinței bunurilor (altel decât cele de la pct.4)
☐	4. Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente
☐	5. Activități agricole
☐	6. Silvicultură
☐	7. Piscicultură

☐	Chirie în valută
☐	Chirie în lei

☐	1. Sistem real *)
☐	2. Cote forfetare de cheltuieli

- ✓ În categoria venituri din cedarea folosinței, altele decât cele calificate în categoria venituri din activități independente, se cuprind **veniturile realizate de persoanele fizice din cedarea folosinței bunurilor mobile și imobile**, obținute în calitate de proprietari, uzufructuari sau alți deținători legali.
- ✓ În situația închirierii bunurilor deținute în comun, contribuabilul completează subsecțiunea corespunzător cotei care îi revine din proprietate.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

model.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Edit View Window Help

Home Tools model.pdf x

159%

Sign In

Share

II.1.1.A.1.Categoria de venit

INFO

Contribuabilii care obțin venituri din cedarea folosinței bunurilor din mai multe surse, respectiv contracte de închiriere, completează câte o secțiune pentru fiecare sursă de venit.

Completați la litera A:

- 2.Determinarea venitului net = Sistem real
- 5.Date de identificare a bunului pentru care se cedează folosința;
- 6.Contractul de închiriere, dacă este cazul;
- 7.Data începerii activității, 8.Data încetării activității și 9.Data suspendării activității se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

II.1.1.A.2.Determinarea venitului net

Pentru Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la punctul 4) puteți selecta, optional Sistem real. Dacă doriți să stergeți această selecție, poziționați mouse și efectuați click la opțiunea Cote forfetare de cheltuieli

☐ 1. Activități independente

☐ 2.Drepturi de proprietate intelectuală

☐ 3.Cedarea folosinței bunurilor (altele decât cele de la pct.4)

☒ 4.Cedarea folosinței bunurilor calificată în categoria venituri din activități independente

☐ 5.Activități agricole

☐ 6.Silvicultură

☐ 7.Piscicultură

☐ Chirie în valuta

☐ Chirie în lei

☒ 1.Sistem real *)

☐ 2.Cote forfetare de cheltuieli

- ✓ În categoria venituri din cedarea folosinței bunurilor calificate în categoria venituri din activități independente se cuprind **veniturile din cedarea folosinței bunurilor obținute din derularea unui număr mai mare de 5 contracte de închiriere sau subînchiriere la sfârșitul anului fiscal anterior celui de impunere** și care, începând cu anul de impunere, *sunt calificate în categoria veniturilor din activități independente*, fiind supuse regulilor de stabilire a venitului net pentru această categorie. Veniturile și cheltuielile luate în calcul pentru stabilirea venitului net estimat sunt cele de la nivelul tuturor contractelor de închiriere/subînchiriere, aflate în derulare în anul de impunere.
- ✓ La stabilirea numărului de contracte se iau în calcul contractele de închiriere sau subînchiriere aflate în derulare la data de **31 decembrie** a anului anterior celui de impunere;

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

model.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

File Edit View Window Help

Home Tools model.pdf x

3 / 6 159%

Share

modificarea modului de exercitare a activității

I.1.1.A.4.Obiectul principal de activitate <i>Incepeti sa tastati cod CAEN, apoi selectati din lista valoarea dorita</i>	Cod CAEN [dropdown]				
II.1.1.A.5.Sediul/ Datele de identificare a bunului pentru care se cedează folosința	IMOBILE CLADIRI TERENURI ADRESA COMPLETA LOCALITATE STR NR BL ET AP MOBILE AUTOVEH AUTOTUR TRACTOARE MASINI AGRICOLE SALUPE IAHTURI SI ALTE MIJLOACE DE TRANSPORT TIP AN DE FABRICATIE NR DE INMATRICULARE SERIA SASIULUI				
II.1.1.A.6.Documentul de autorizare/Contractul de asociere/Inchiriere	<table border="1"> <tr> <td>1.Numar document</td> <td>2.Data</td> </tr> <tr> <td>[input]</td> <td>[input]</td> </tr> </table>	1.Numar document	2.Data	[input]	[input]
1.Numar document	2.Data				
[input]	[input]				
*) Rubrica se bifează și de contribuabilii care optează pentru determinarea venitului net în sistem real, pe baza datelor din contabilitate. **) Se completează de către persoanele fizice cu handicap grav ori accentuat care realizează venituri din activități independente, din drepturi de proprietate intelectuală, din activități agricole, silvicultură și piscicultură, scutite de la plata impozitului pe venit.	<table border="1"> <tr> <td>II.1.1.A.7.Data începerii activității [input]</td> <td>II.1.1.A.8.Data încetării activității [input]</td> </tr> <tr> <td>II.1.1.A.9.Data suspendării activității [input]</td> <td>II.1.1.A.10.Număr zile de scutire **) [input]</td> </tr> </table>	II.1.1.A.7.Data începerii activității [input]	II.1.1.A.8.Data încetării activității [input]	II.1.1.A.9.Data suspendării activității [input]	II.1.1.A.10.Număr zile de scutire **) [input]
II.1.1.A.7.Data începerii activității [input]	II.1.1.A.8.Data încetării activității [input]				
II.1.1.A.9.Data suspendării activității [input]	II.1.1.A.10.Număr zile de scutire **) [input]				
II.1.1.B.DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL ESTIMAT <i>Completati la litera B:</i> - 1.Venit brut - obligatoriu;	(lei)				

Windows taskbar: 10:56 04.05.2023

"Contractul de închiriere" - se înscriu numărul sub care a fost înregistrat la organul fiscal contractul încheiat între părți și data înregistrării acestuia. În situația *în care intervin modificări* ale clauzelor contractuale sau în cazul rezilierii, în cursul anului fiscal, se vor înscrie *numărul și data contractului de închiriere reziliat/modificat*.

"Data începerii/încetării activității" - se înscriu data prevăzută pentru începerea derulării contractului încheiat între părți, respectiv data prevăzută pentru încetarea contractului încheiat între părți. Se completează numai dacă evenimentele respective se produc în cursul anului pentru care se depune declarația.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Completarea subsecțiunii de către contribuabilii care realizează venituri din cedarea folosinței bunurilor, pentru care **venitul net se determină în sistem real, pe baza datelor din contabilitate**

intelectuala, din activități agricole, silvicultură și piscicultură, scutite de la plata impozitului pe venit.

II.1.1.B. DATE PRIVIND IMPOZITUL ANUAL ESTIMAT (lei)

Completați la litera B:

- 1. Venit brut - obligatoriu;
- 2. Cheltuieli deductibile, dacă este cazul;
- 3. Venit net estimat = rd. 1 - rd. 2;
- 3.1. Venit impozabil = rd. 3;
- 4. Impozit anual estimat = rd. 3.1 * 10/100.

1. Venit brut	50.000
2. Cheltuieli deductibile	2.000
3. Venit net anual estimat (rd. 1 - rd. 2), din care	48.000
3.1. Venit impozabil (acest camp permite suprascriere)	48.000
4. Impozit anual estimat (rd. 3.1. x 10 %)	4.800

Adaugă Venit

"Venit brut" - suma reprezentând veniturile în bani și/sau echivalentul în lei al veniturilor în natură, estimate a se realiza în anul fiscal în curs

"Cheltuieli deductibile" - suma reprezentând cheltuielile deductibile estimate a se efectua în anul fiscal în curs, în vederea realizării venitului brut estimat

"Venit net anual estimat" - diferența dintre venitul brut estimat și cheltuielile deductibile aferente,

"Venit impozabil" - se înscrie suma de la rd. 3 "Venit net anual estimat".

"Impozit anual estimat" - suma rezultată prin aplicarea cotei de impozitare de 10% asupra valorii înscrise la rd. 3.1 "Venit impozabil".

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Subsecțiunea a 2-a "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate estimată"

✓ Se completează de către persoanele fizice care *estimează* pentru anul curent venituri a căror *valoare cumulată*, din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri, este *cel puțin egală cu nivelul a 6 salarii de bază minime brute pe țară*, în vigoare la termenul de depunere a declarației, din următoarele categorii, pentru care există obligația declarării în România:

- veniturile nete/brute/norme de venit realizate din activități independente, venituri din drepturi de proprietate intelectuală; venituri din asocierea cu o persoană juridică; venituri din cedarea folosinței bunurilor; venituri din activități agricole, silvicultură și piscicultură;
- venitul și/sau câștigul net din investiții, în cazul veniturilor din dobânzi se iau în calcul sumele încasate, iar în cazul veniturilor din dividende se iau în calcul dividendele încasate, distribuite începând cu anul 2018;
- venitul brut și/sau venitul impozabil din alte surse.

✓ **Persoanele fizice care încep în cursul anului fiscal să realizeze venituri din cele prevăzute mai sus, iar venitul net anual estimat din una sau mai multe surse și/sau categorii de venituri, este cel puțin egal cu nivelul a 6 salarii minime brute pe țară, sunt obligate să depună declarația în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului.**

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

- ✓ Persoanele fizice al căror venit estimat se modifică în cursul anului în care se realizează veniturile și nu se mai încadrează în plafonul minim, respectiv 18.000 lei pentru anul 2023, își **pot modifica contribuția datorată** prin rectificarea venitului estimat și depunerea declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate, **oricând până la data termenului legal de depunere**.
- ✓ Modificarea venitului estimat se face prin **depunerea unei declarații unice rectificative**, oricând până la data termenului legal de depunere (25 mai inclusiv a anului următor celui de impunere), **având completată corespunzător** subsecțiunea 2 "Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate estimată" **cu noile informații**.
- ✓ În situația în care persoanele fizice **estimează un venit anual cumulat sub nivelul a 6 salarii** minime brute pe țară, acestea **pot opta pentru plata contribuției de asigurări sociale de sănătate** în condițiile prevăzute la art. 180 alin. (1) lit. a) din Codul fiscal.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

model.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
File Edit View Window Help
Home Tools model.pdf 3 / 5 159% Sign In Share

II.2.2.Date privind contribuția de asigurări sociale de sănătate estimată

Pentru anul 2023, salariul minim = 3000 lei;
Declarație inițială: Opțiunile A.1, A.2, A.3, B, C sau D se pot activa câte una și numai una
Declarație rectificativă: Se acceptă și combinațiile de opțiuni A.1, 2, 3 + C, A.1, 2, 3 + D, B + C, B + D sau C + D

(lei)

Total venit estimat pentru încadrarea ca plătitor de CASS	19.000
A.1. Obțin venituri între 6 salarii minime brute, inclusiv și 12 salarii minime brute CASS = 10% x 6 salarii minime brute	☒ 18.000
A.2. Obțin venituri între 12 salarii minime brute, inclusiv și 24 salarii minime brute CASS = 10% x 12 sa A.2. Obțin venituri între 12 salarii minime brute, inclusiv și 24 salarii minime brute	☐
A.3. Obțin venituri cel puțin egale cu 24 salarii minime brute CASS = 10% x 24 salarii minime brute	☐
B. Obțin venituri sub plafonul minim și optez pentru plata CASS CASS = 10 % x nr. luni x salariul minim Numarul de luni trebuie sa fie o valoare intreaga între 1 si 12	☐
C. Sunt persoană fără venituri și optez pentru plata CASS	☐

12:17 04.05.2023

În vederea declarării contribuției de asigurări sociale de sănătate, vom completa:

La rubrica **"Total venit estimat pentru încadrarea ca plătitor de CASS"** - se completează suma veniturilor estimate a se realiza din România și din afara României, din categoriile enumerate anterior, cu respectarea legislației europene aplicabile în domeniul securității sociale, precum și a acordurilor privind sistemele de securitate socială la care România este parte, pentru care există obligația declarării în România.

Căsuța de la **lit. A "Obțin venituri peste plafonul minim"** - se bifează în cazul în care venitul estimat pentru încadrarea ca plătitor de CASS este mai mare sau cel puțin egal cu plafoanele stabilite,

A1 - "Obțin venituri între 6 salarii minime brute, inclusiv și 12 salarii minime brute", între 18.000 lei inclusiv și 36.000 lei

A2 - "Obțin venituri între 12 salarii minime brute, inclusiv și 24 salarii minime brute", între 36.000 lei inclusiv și 72.000 lei

A3 - "Obțin venituri cel puțin egale cu 24 salarii minime brute", peste 72.000

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

- ✓ Căsuța de la **lit. B "Obțin venituri sub plafonul minim și optez pentru plata CASS"** - se bifează de persoanele fizice prevăzute la art. 180 alin. (1) lit. a) din Codul fiscal, în cazul în care venitul estimat pentru încadrarea ca plătitor de CASS este sub nivelul a 6 salarii minime brute pe țară.
- ✓ Stabilirea contribuției de asigurări sociale de sănătate datorate în acest caz se face după cum urmează:
 - a) prin aplicarea cotei de contribuție asupra bazei de calcul reprezentând echivalentul a 6 salarii de bază minime brute pe țară, în vigoare la termenul legal de depunere a **declarației** prevăzute la art. 120 din Codul fiscal, în cazul în care aceasta **este depusă în termenul legal de depunere**;
 - b) prin aplicarea cotei de contribuție asupra bazei de calcul echivalente cu valoarea salariului de bază minim brut pe țară, în vigoare la termenul legal de depunere a declarației prevăzute la art. 120 din Codul fiscal, înmulțită cu numărul de luni rămase până la termenul legal de depunere a declarației prevăzute la art. 122 din Codul fiscal, inclusiv luna în care se depune declarația, **dacă declarația se depune după termenul legal de depunere**.

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Validati formularul pdf completat (pe prima pagina apasati butonul “VALIDEAZA FORMULARUL”).

Home Tools dclUnica_2023-v1.0... x

133%

Share

VALIDEAZA FORMULARUL

ANAF
Agenția Națională de Administrare Fiscală

DECLARAȚIE UNICĂ
privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice

Anexa nr.1
212

Acest formular se utilizează pentru declararea impozitului pe veniturile realizate și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2022, precum și a impozitului estimat și a contribuțiilor sociale datorate pe anul 2023.
NU efectuați import de date din versiuni mai vechi ale Declarației unice D212

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Versiune: A1.0.3/25.04.2023 Suma de control:

FORMULAR NEVALIDAT

Semnatura electronica

A. DATE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

A.1.Nume A.2.Inițiala tatălui A.3.Prenume A.4.Cod de identificare fiscală (CNP/ NIF)

A.5.Adresa

A.6.Telefon A.7.Fax A.8.E-mail A.9.Cont bancar (IBAN)

Export PDF
Create PDF
Edit PDF
Comment
Combine Files
Organize Pages
Redact
Protect
Optimize PDF
Fill & Sign
Adobe Sign
Send for Review
More Tools

Create, edit and sign PDF forms & agreements
Start Free Trial

Completarea declarației unice pentru veniturile realizate din cedarea folosinței bunurilor

Așteptați până formularul este validat. Veți primi un mesaj de validare.

The screenshot shows the Adobe Acrobat Reader DC interface displaying a PDF form titled 'model.pdf'. The form is from ANAF (Agenția Națională de Administrare Fiscală) and is titled 'DECLARAȚIE UNICĂ'. A green button labeled 'VALIDEAZA FORMULARUL' is visible. A red banner at the top right says 'AȘTEPTAȚI UN MOMENT! Datele sunt verificate ...'. A warning dialog box is open in the center, titled 'Warning: JavaScript Window - d212', with the text: 'Formularul este valid si poate fi depus. A fost atasat fisierul d212.xml.' and an 'OK' button. The form also shows 'Anexa nr.1 212' and a red banner at the bottom right that says 'FORMULAR NEVALIDAT'.

În cazul în care **nu** ați completat corespunzător formularul, veți primi **mesaje de eroare**. Remediați eroarea în funcție de mesaj și încercați din nou să validați formularul.

Transmiterea prin SPV a declarației unice

Accesați site-ul ANAF (www.anaf.ro) și apăsați butonul **“Depunere Declarație Unică și alte formulare SPV-PF”**

SAU

puteți să accesați direct următorul link: <https://formularespv-pf.anaf.ro/>

The screenshot displays the ANAF (Agenția Națională de Administrare Fiscală) website. The header includes the ANAF logo, a search bar, and a navigation menu with links such as 'Despre ANAF', 'Asistență Contribuabili', 'Servicii Online', 'Info publice', 'Info ANAF', 'Info UE', 'Integritate Instituțională', and 'Contact'. A sidebar on the left contains icons for 'Formular contact', 'Call Center', and various service icons. The main content area features a large image of purple flowers with the text 'Calendarul fiscal al lunii MAI' overlaid. At the bottom, there are links for 'Comunicate de presă ANAF', 'Transparență decizională', and 'Structură Anaf'. The footer includes the URL https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/Calendar/Calendar_obligatii_fiscale_2023.htm and the text 'Direcția Generală Antifraudă Fiscală'. A green circle highlights the button 'Depunere declarație unică și alte formulare SPV-PF' in the top right navigation area.

Transmiterea prin SPV a declarației unice

formularespv-pf.anaf.ro x +

← → ↻ 🔒 https://formularespv-pf.anaf.ro/my.policy ☆ ⓘ ⋮



ANAF
Agenția Națională de Administrare Fiscală

Autentificare username și parola

Utilizator

Parola

Autentificare

Cu scopul de a mări gradul de reziliență și de a asigura securitatea resurselor și a sistemelor informatice, la nivel global au fost actualizate procedurile și politicile de securitate. În acest scop, pentru a nu afecta procesul de digitalizare a Ministerului Finanțelor (ANAF) și pentru a urma standardele înalte de securitate stabilite la nivel mondial, vă informăm că începând cu 08.01.2023 aplicațiile puse la dispoziția contribuabililor (pdf-urile inteligente) vor putea fi utilizate numai pe sisteme de operare aflate în suport la producător și cu toate update-urile la zi.

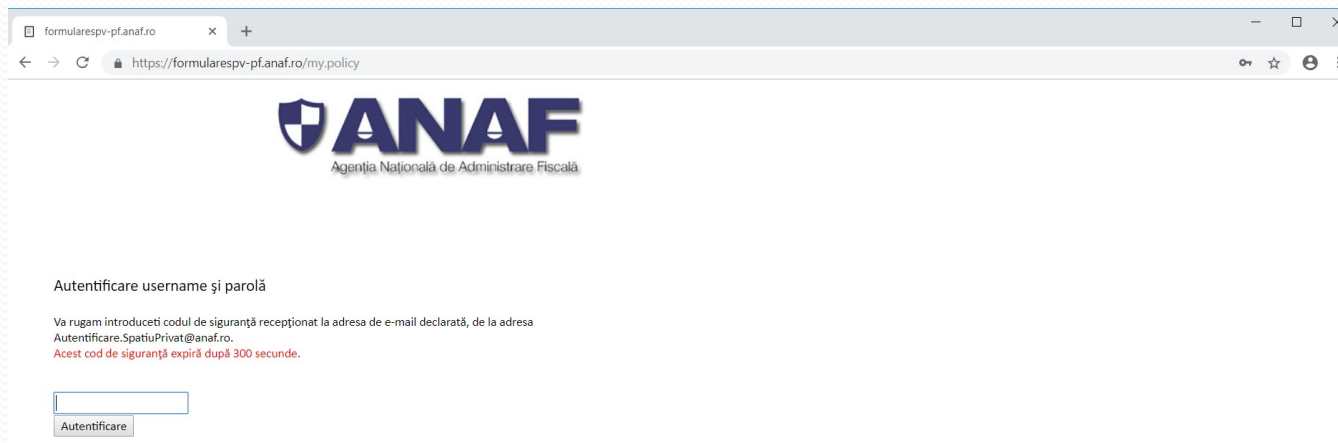
Dacă nu sunteți înregistrat ca utilizator al SPV iată [instrucțiunile](#) necesare înrolării.

Dacă dispuneți de un certificat digital calificat înregistrat pe portalul ANAF (<https://www.anaf.ro>), vă recomandăm să accesați [aplicația](#) "Abonare/Editare - Spațiul Privat Virtual - Persoane Fizice" pentru a deveni utilizator SPV.

Dacă dispuneți de un certificat digital calificat și nu sunteți înregistrat pe portalul ANAF (<https://www.anaf.ro>), vă recomandăm să accesați [aplicația](#) "Înregistrare utilizatori declarații persoane fizice", pentru a vă putea abona ca utilizator la SPV.

[Recuperare credențiale/Parolă](#)
[Schimbare adresa de email](#)

Transmiterea prin SPV a Declarației unice



formularespv-pf.anaf.ro

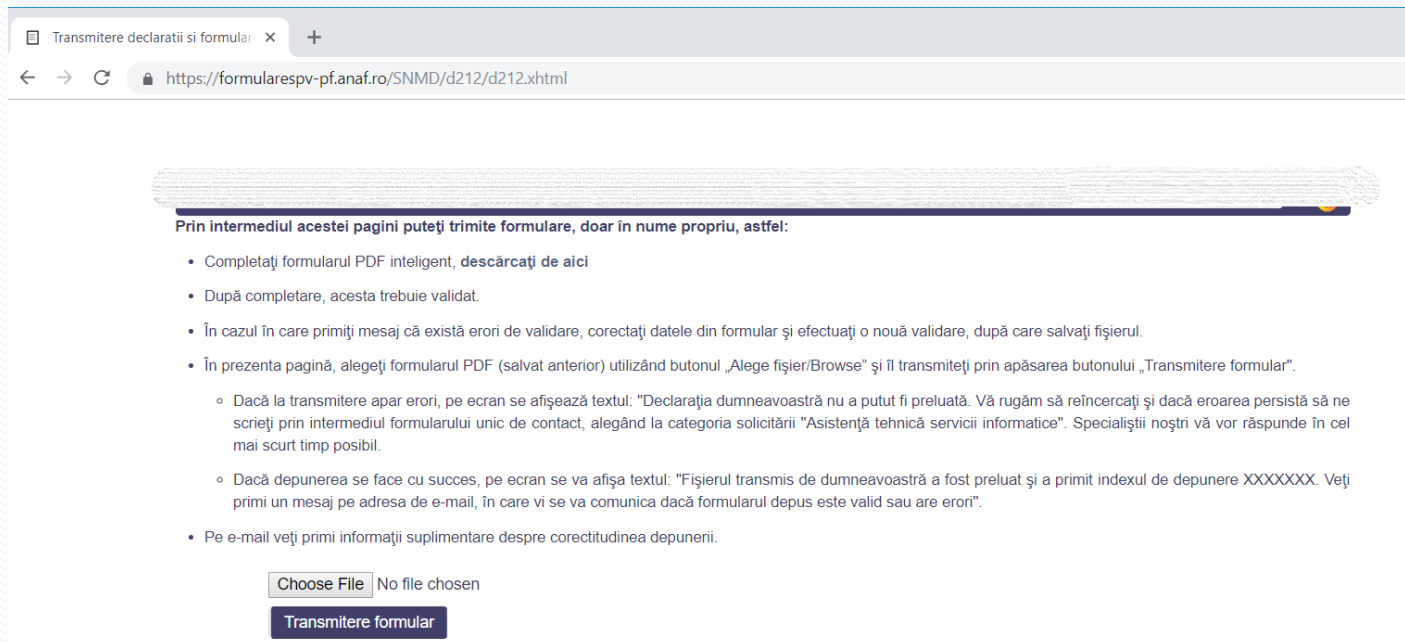
← → ↻ https://formularespv-pf.anaf.ro/my.policy


Agenția Națională de Administrare Fiscală

Autentificare username și parolă

Va rugăm introduceți codul de siguranță recepționat la adresa de e-mail declarată, de la adresa Autentificare.SpatiuPrivat@anaf.ro.
Acest cod de siguranță expiră după 300 secunde.

Autentificare



Transmitere declaratii si formular

← → ↻ https://formularespv-pf.anaf.ro/SNMD/d212/d212.xhtml

Prin intermediul acestei pagini puteți trimite formulare, doar în nume propriu, astfel:

- Completați formularul PDF inteligent, **descărcați de aici**
- După completare, acesta trebuie validat.
- În cazul în care primiți mesaj că există erori de validare, corectați datele din formular și efectuați o nouă validare, după care salvați fișierul.
- În prezenta pagină, alegeți formularul PDF (salvat anterior) utilizând butonul „Alege fișier/Browse” și îl transmiteți prin apăsarea butonului „Transmitere formular”.
 - Dacă la transmitere apar erori, pe ecran se afișează textul: "Declarația dumneavoastră nu a putut fi preluată. Vă rugăm să reîncercați și dacă eroarea persistă să ne scrieți prin intermediul formularului unic de contact, alegând la categoria solicitării "Asistență tehnică servicii informatice". Specialiștii noștri vă vor răspunde în cel mai scurt timp posibil.
 - Dacă depunerea se face cu succes, pe ecran se va afișa textul: "Fișierul transmis de dumneavoastră a fost preluat și a primit indexul de depunere XXXXXXXX. Veți primi un mesaj pe adresa de e-mail, în care vi se va comunica dacă formularul depus este valid sau are erori".
- Pe e-mail veți primi informații suplimentare despre corectitudinea depunerii.

No file chosen

- ✓ **Recipisa** cu rezultatul depunerii o regăsiți în secțiunea **"Mesaje"** din contul dumneavoastră creat în SPV, accesând site-ul www.anaf.ro, căsuța **„Autentificare Username”**.



- ✓ **Verificați recipisa!**

- ✓ În cazul în care declarația este corectă, veți primi mesajul că **“Nu există erori de validare”**.
- ✓ Dacă primiți alt mesaj corectati eroarea și redepuneți declarația.
- ✓ Erorile și atenționările pot fi regăsite cu ușurință în structura fișierului xml ce se regăsește pe site-ul www.anaf.ro în secțiunea de descărcare a formularului Declarație unică.
- ✓ Vă atenționăm că documentele electronice afișate în SPV sunt disponibile pentru descărcare doar până la data arhivării. Pentru a nu le pierde, recomandăm descărcarea și păstrarea lor pe stațiile proprii.
- ✓ În situația în care recipisa nu mai este disponibilă, pentru descărcare în SPV, **puteți solicita un duplicat prin intermediul secțiunii “Solicitări”**.
- ✓ De asemenea, pentru vizualizarea declarațiilor depuse prin mijloace electronice de transmitere la distanță, puteți accesa și link-ul www.anaf.ro/StareD112.

Exemple de calcul, impozit pe venit anual datorat și CASS

Exemplul 1. Impozitare pe baza cotelor forfetare, chiria exprimată în lei

O persoană fizică realizează venituri dintr-un contract de închiriere, cu chiria în lei, care începe la 01.10.2022 și se încheie în data de 31.12.2023.

Pentru declararea venitului anual estimat, persoana fizică depune Declarația unică **pentru anul 2022** Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate în termen de 30 de zile de la data producerii evenimentului.

- Chiria lunară menționată în contractul de închiriere = 2.000 lei/ lună.
- Stabilirea venitului brut estimat = 2.000 lei x 3 luni = 6.000 lei
- Determinarea cheltuielilor forfetare = 6.000 x 40% = 2.400 lei
- Stabilirea venitului net estimat = 6.000 lei - 2.400 lei = 3.600 lei
- Calculul impozitului pe venit estimat datorat = 3.600 lei x 10% = 360 lei

Persoana fizică nu datorează contribuția de asigurări sociale de sănătate (CASS), întrucât venitul net anual este sub plafonul minim de 12 salarii minime brute pe țară, respectiv sub 30.600 lei (2.550 lei x 12 luni = 30.600 lei). Salariul minim brut pe țară pentru anul 2022 este în sumă de 2.550 lei.

Plata impozitului pe venit se va realiza până la data de 25 mai 2023.

Exemple de calcul, impozit pe venit anual datorat și CASS

În anul 2023, persoana fizică este obligată :

- să înregistreze contractul de locațiune la organul fiscal competent până la data de 31.03.2023
- să depună până la data de 25.05.2023, Declarația unică având Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2023

Venitului brut reprezintă venitul impozabil= $2000 \text{ lei} \times 12 \text{ luni} = 24.000 \text{ lei}$

Calculul impozitului pe venit estimat datorat= $24.000 \text{ lei} \times 10\% = 2.400 \text{ lei}$

Baza de calcul a CASS se va stabili în funcție de salariul minim brut pe țară pentru anul 2023. Nivelul salariului minim brut pe țară pentru anul 2023 este 3000 lei/lună.

Venitul anual estimat pentru anul 2023 este peste plafonul minim de 6 salarii minime brute pe țară ($3.000 \text{ lei} \times 6 = 18.000 \text{ lei}$)

CASS este $18.000 \text{ lei} \times 10\% = 1.800 \text{ lei}$

Exemple de calcul, impozit pe venit anual datorat și CASS

Exemplul 2. Impozitare pe baza cotelor forfetare, chiria este echivalentul în lei al unei valute

O persoană fizică realizează venituri dintr-un contract de închiriere, cu chiria echivalentul în lei al unei valute, care începe la 01.09.2022 și se încheie în 31.12.2022.

Chiria lunară menționată în contractul de închiriere = 1000 euro/ lună

Persoana fizică depune **Declarația unică Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate** pentru anul 2022, în data de 29.09.2022 (respectând termenul de depunere de până la 30 zile).

Stabilirea venitului brut estimat = 1.000 euro x 4 luni x 4,9479 = 19.792 lei

* 4.9479 este cursul de schimb al EURO comunicat de BNR în data de 28.09.2022

Determinarea cheltuielilor forfetare = 19.792 lei x 40% = 7.917 lei

Stabilirea venitului net estimat = 19.792 lei - 7.917 lei = 11.875 lei

Calculul impozitului pe venit estimat datorat = 11.875 lei x 10% = 1.188 lei

Întrucât venitul net anual estimat pentru anul 2022 este sub plafonul de 12 salarii minime brute pe țară (2.550 lei x 12 = 30.600 lei), persoana fizică nu datorează CASS.

În anul 2023, până la data de 25 mai, inclusiv, persoana fizică are obligația recalculării venitului brut anual pe baza chiriei lunare evaluate la cursul de schimb mediu anual al pieței valutare, comunicat de Banca Națională a României pentru anul 2022. Astfel, completează și depune **Declarația unică Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate** în vederea stabilirii venitului brut realizat pentru anul 2022, respectiv venitul net realizat.

Exemple de calcul, impozit pe venit anual datorat și CASS

Exemplul 3. Impozitare în sistem real, pe baza datelor din contabilitate

La data de 31.12.2022, o persoană fizică a realizat venituri din cedarea folosinței bunurilor din derularea a 6 contracte de închiriere, cu chiria exprimată în lei. În anul 2023, persoana fizică are obligația determinării venitului net anual în sistem real, pe baza datelor din contabilitate, utilizând regulile de stabilire a venitului net pentru categoria veniturilor din activități independente.

Persoana fizică are obligația depunerii **Declarației unice Capitolul II. Date privind impozitul pe veniturile estimate/norma de venit a se realiza în România și contribuțiile sociale datorate pentru anul 2023**, până la data de 25 mai 2023, inclusiv.

Contribuabilul estimează un venit brut în valoare de 60.000 lei și cheltuieli deductibile estimate în valoare de 10.000 lei.

Venitul net anual estimat se calculează ca diferență între venit brut estimat și cheltuielile deductibile estimate = 60.000 lei - 10.000 lei = 50.000 lei

Impozitul pe venit estimat = 50.000 lei x 10% = 5.000 lei

Venitul net anual estimat pentru anul 2023 este peste plafonul minim de 12 salarii minime brute pe țară (3.000 lei x 12 = 36.000 lei), deci CASS este 10% x 36.000 lei = 3.600 lei

În anul 2024 persoana fizică va avea obligația recalculării venitului net anual, conform datelor din evidența contabilă, prin completarea Declarației unice privind impozitul pe venit și contribuțiile sociale datorate de persoanele fizice - Capitolul I. Date privind veniturile realizate și contribuțiile sociale datorate, până la data de 25 mai 2024, inclusiv.

Surse de informare și materiale informative puse la dispoziția contribuabililor de către A.N.A.F.

A.N.A.F. oferă o serie de servicii contribuabililor care facilitează accesul la informații și îndeplinirea obligațiilor fiscale, după cum urmează:

- pentru a beneficia de îndrumare și asistență cu caracter general în domeniul fiscal, contribuabilii pot apela **Call-center-ul A.N.A.F.** la numărul de telefon : **031.403.91.60;**
- pentru a solicita informații personalizate privind situația fiscală, contribuabilii pot utiliza serviciul **Spațiul Privat Virtual;**
- pentru înregistrarea în **Spațiul Privat Virtual** contribuabilii pot accesa **site-ul www.anaf.ro** secțiunea **Servicii Online/Înregistrare/Înrolare persoane fizice și juridice**



În plus, pe pagina de Facebook a A.N.A.F. și pe canalul de Youtube sunt publicate materiale video referitoare la descărcarea, completarea și depunerea Declarației unice.

Ghiduri fiscale pentru contribuabilii persoane fizice și juridice care se regăsesc accesând **site-ul www.anaf.ro** secțiunea Asistență Contribuabili / Servicii oferite contribuabililor / Ghiduri curente și alte materiale informative.

Totodată, facem precizarea că la sediile unităților fiscale sunt puse la dispoziția contribuabililor persoane fizice **calculatoare destinate auto-servirii**, pe care aceștia le pot utiliza în vederea înregistrării în **Spațiul Privat Virtual** și depunerii **Declarației unice** sub îndrumarea directă a funcționarilor A.N.A.F.



VĂ MULȚUMIM PENTRU PARTICIPARE !